

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564, 565)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722, 1733)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

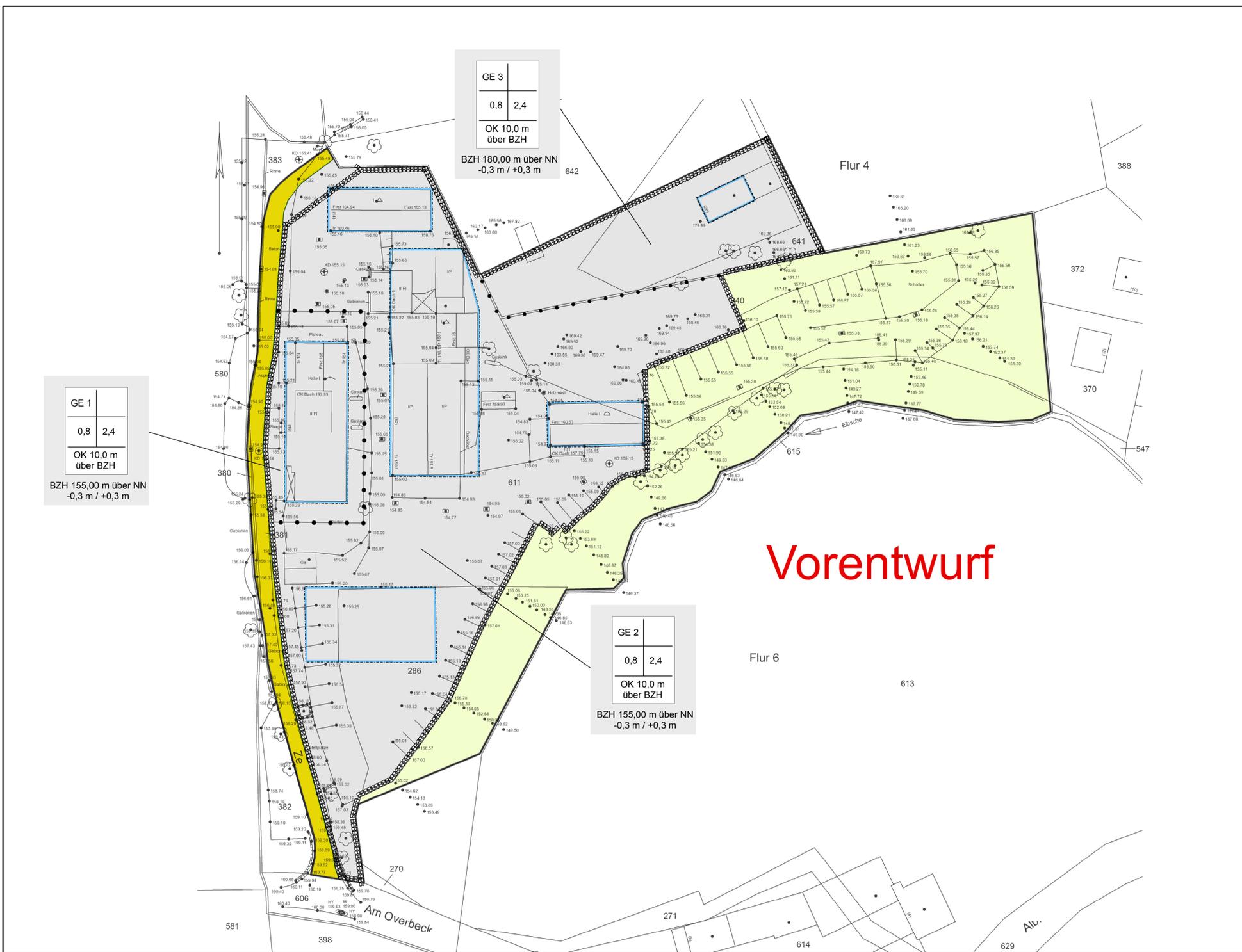
Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Wetter (Ruhr), Fachdienst Stadtentwicklung, Wilhelmstraße 21, 1. Etage eingesehen werden.

Gemarkung: Esborn
Flur: 6
Maßstab 1:500
Katasterstand November 2014

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Vorentwurf

Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand von 10.11.2014 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Wetter (Ruhr), den Markus Thöle Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Wetter (Ruhr) "Am Zechenweg" überein. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Zechenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2012 beschlossen. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 21.10.2016 durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen
Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am beschlossenen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Zechenweg“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Zechenweg“, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 66 „Am Zechenweg“ als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den Der Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Zechenweg“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem _____ bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Zechenweg“ in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den Fachbereichsleiter Bauwesen

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude vorh.
- Einzelbaum vorh.
- Höhenpunkt vorh.
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Schüttboxen
- Kanaldeckel mit Höhenangabe
- Elbschbach mit Fließrichtung

Umgrözung von Flächen, unter denen der Bergbau umging und in denen mit den Nachwirkungen des alten tagesnahen Bergbaus zu rechnen ist

1	
2	3
4	

Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Geschossflächenzahl
4 = Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
- GE 1-3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 bis 20 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Nr. 1 BauNVO
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Nr. 2 BauNVO
- OK 10,0 m über BZH Oberkante baulicher Anlagen über einer Bezugshöhe als Höchstmaß (z. B. OK 10,0 m)
- BZH 155,00m über NN Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen über NN (z. B. BZH 155,00 m über NN)
- 0,3 m / +0,3 m -0,3 m bis + 0,3 m unter / über der Bezugshöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Fläche für die Landwirtschaft
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Abgrözung unterschiedlicher Nutzungen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gliederung nach Abstandserlass**
In den GE-Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-9804-25.1 vom 06.06.2007) enthalten sind. Ausnahmeweise zulässig sind Anlagen und Vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse VII, wenn durch besondere Immissionsschützende Ausstattung oder Betriebsweise bzw. Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.
- 1.2 Gliederung nach den zulässigen Emissionskontingenten Lex**
In den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
- | Baugebiet | Lex in dB(A), Tag | Lex in dB(A), Nacht |
|-----------|-------------------|---------------------|
| GE 1 | 66 | 51 |
| GE 2 | 64 | 49 |
| GE 3 | 60 | 45 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 1.3 Ausschluss von Nutzungsarten**
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise zulässig sind die Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktions- und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche 200 m², max. jedoch 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen) unzulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 wird die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsläden ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet GE 2 werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Beraterschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl**
Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 zulässig.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 Meter über der angegebenen Bezugshöhe zulässig. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 – 155,00 m -0,3 + 0,3 über NN, im Gewerbegebiet GE 3 – 180,00 m -0,3 + 0,3 über NN. Die obere Bezugshöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- IV. HINWEISE**
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten; aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr), der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
- Kampfmittel**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist es nicht auszuschließen, dass der Boden im Plangebiet durch Kampfmittel belastet ist. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr sollen keine bodeneingreifende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden, bevor diese nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen nach dem neuesten Stand der Technik auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt wird. Vor Eingriffen in den Baugrund ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Auf die allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.